

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités économiques ; selon les secteurs : industrielles, commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier ou de bureaux et de services.

ZONAGE. Cette zone comprend quatre secteurs : (les secteurs UXa - Zone industrielle du Canal ; et UXb, zone industrielle du nord de la Gare, ont été supprimés) :

- UXc - Zone industrielle ouest dite de Vaires Chelles.
- UXd - Centrale thermique EDF.
- UXe, de reconversion partielle du site EDF.
- UXf, de diversification de l'usage des emprises ferroviaires.

(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones A et B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UX 2 ci-dessous, à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

- Zones traversées par le gazoduc :
 - a) Sont prosrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
 - b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).
 - c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- a) Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.
- b) L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- c) Les installations définies aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation.

d) Les travaux exemptés de permis et définis aux articles R421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable, comme il est dit à l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

a) Les bâtiments à usage sociaux et de logement, s'ils sont occupés par du personnel de l'entreprise.

b) Les constructions, lotissements et permis groupés à usage d'activités de toutes natures, à l'exception des constructions à usage agricole, et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus au regard de l'environnement.

et **dans le secteur UX f**, à condition que les constructions ne soient pas à usage commercial, artisanal, ou d'hébergement hôtelier et, pour les entrepôts, à condition qu'ils soient associés à une activité industrielle, de bureaux ou de services.

c) L'aménagement ou l'extension des établissements classés qui existent au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et interdits par l'article UX 2, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations.

d) Dans les secteurs UXd (Centrale thermique EDF), UX e et UX f : les constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à la production et au transport d'énergie électrique.

e) Dans le secteur UXe, les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement d'établissements industriels et d'entrepôts commerciaux, ainsi que celles affectées aux bureaux, services et locaux artisanaux.

f) La reconstruction des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher effective conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

3-3 Zones soumises aux risques d'inondation fluviale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n° 5D.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que dans les conditions définies ci-après :

En zone B. les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux. En zone A, les clôtures devront être à 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

3-3-1 Prescriptions applicables à toutes les zones inondables.

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

Par ailleurs :

a) Les sous-sols sont interdits.

b) Le premier niveau de plancher, habitable ou d'activité, de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètres au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

c) L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de toute autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peuvent être autorisés, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

3-3-2 Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence. Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Dans les zones urbaines la reconstruction des bâtiments existants sinistrés sera autorisée dans la limite des surfaces existantes avant le sinistre, et si le sinistre n'a pas de lien direct avec les inondations.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'aurait pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

3-3-3 Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la région Ile de France les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 3-3-1 ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situés en dehors de ceux qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 3.3.2 ci-dessus,

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

3-4 Zone de dégagement aéronautique

Texte de référence décret NOR.EQU A.93.00975 D du 13/07/93. Les constructions nouvelles ainsi que les modifications sur les constructions existantes exécutées à l'intérieur de la zone de dégagement aéronautique définie au document graphique 5D-2 pourront être entreprises sous réserve du respect des dispositions générales relatives aux servitudes aéronautiques annexées au document 5D-1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Toute construction doit être accessible par une voie carrossable en bon état de viabilité, et répondant aux conditions suivantes :

- a) Avoir une emprise de 12 mètres minimum pour les sous-secteurs UXc, UXd, UXf,
- b) Avoir une emprise de 11 mètres minimum pour le secteur UXe,
- c) Avoir des trottoirs pour piétons,
- c) Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

En outre, les opérations d'aménagement et constructions autorisées respecteront les principes de localisation et de fonction définies dans les « orientations d'aménagement » du plan local d'urbanisme.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation régulée dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

c) Desserte téléphonique

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique intérieure sera enterrée.

ARTICLE UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dans l'ensemble de la zone UX :

- a) Les constructions nouvelles devront être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur depuis l'alignement actuel ou futur des voies.
- b) La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.
- c) Toutefois, pourront être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement des locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant à condition que leur emprise au sol ne dépasse 20 % de la surface frappée de reculement.

2 - La marge de reculement par rapport à l'alignement sera ramenée à 4 mètres avec possibilité de construire sur l'alignement des constructions à usage exclusivement commercial dont la hauteur maximale n'excédera pas 4 mètres.

3 - Dans l'ensemble de la zone, les ouvrages nécessaires au transport d'énergie électrique pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

A l'intersection de deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculairement à la bissectrice à l'angle formé par les alignements des deux voies, et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

1 - Dans l'ensemble de la zone, les constructions sur limite séparatives sont interdites, à l'exception des terrains situés en bordure du canal où les constructions en fond de parcelles pourront être autorisées.

2 - En cas de retrait, les constructions devront s'écarter des limites d'une distance mesurée normalement à la façade et égale :

- A la hauteur maximale du bâtiment (cf. article 10) avec un minimum de 8 mètres si celles-ci comporte des baies.
- A la moitié de ladite hauteur avec un minimum de 6 mètres dans le cas contraire.

Les ouvrages nécessaires au transport d'énergie électrique pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'emprise foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à :

- a) 12 mètres à l'égout de la toiture pour les secteurs UX c et UX f.
- b) Pour les secteurs UX d et UX e la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 mètres, sauf adaptation justifiable au regard des techniques de production.

2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- 1 - L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer une intégration satisfaisante dans le paysage urbain.
- 2 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- 3 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 4 - Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.
- 5 - Les clôtures sur voies publiques, et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

- a) Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- b) A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions, dans la de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

- c) En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.
- d) Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Le seuil de la porte cochère sera, au minimum, au même niveau que l'axe de la chaussée.
- e) Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres
 - Dégagement : 6 mètres.

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

- f) - *A titre indicatif on pourra réserver au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles, au minimum :*

- 1 % de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation (hôtels meublés et résidences de tourisme)
- 0,3 % pour les bureaux et activités (ainsi que les grands magasins et hôtels de tourisme)
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

2 - Nombre d'emplacements

a) Constructions à usage d'habitat

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

b) Établissements industriels, artisanaux et commerciaux.

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher pour les sous-secteurs UXe, UXd, UXf.

Il sera créée une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher pour le secteur UXe.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

c) Bureaux et services.

Il sera créé une surface de stationnement équivalente à la surface affectée à ces usages.

d) Hébergement hôtelier.

Il sera créé au moins une place de stationnement par chambre.

e) Établissements divers.

La norme applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés et entretenus, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Ces arbres seront répartis *en priorité* sur la périphérie de la parcelle, *sans exclure d'autres emplacements*.

2 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places, ces plantations étant judicieusement réparties sur la surface concernée, éventuellement regroupées sous forme de bosquets.

3 - Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 20 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

*

* *